

**DIRECCIÓ GENERAL  
DE TRIBUTS I JOC**

Gregori Gea, 14.  
46009 VALÈNCIA

**NÚMERO DE CONSULTA NO VINCULANT: NV0002-14**

**Qüestió plantejada:**

El consultant sol·licita informació relativa a l'obtenció del valor a efectes fiscals sobre immobles exclosos de l'aplicació de l'Ordre 4/2014, de 28 de febrer, de la Conselleria d'Hisenda i Administració Pública.

L'article 10 del text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, i l'article 9 de la Llei 29/1987, de 18 de desembre, de l'impost sobre successions i donacions, estableixen que la base imposable dels dos impostos està constituïda pel valor real dels béns i drets transmesos.

Sent el valor real un concepte jurídic indeterminat, la llei facilita la seua concreció. En aquest sentit, convé transcriure l'article 57.1 de la Llei 57/2003, de 17 de desembre, general tributària, que estableix els diferents mitjans de comprovació de valors:

"El valor de les rendes, productes, béns i la resta d'elements determinants de l'obligació tributària podrà ser comprovat per l'Administració tributària a través dels mitjans següents:

a) Capitalització o imputació de rendiments al percentatge que la llei de cada tribut assenyal.

b) Estimació per referència als valors que figuren en els registres oficials de caràcter fiscal.

Aquesta estimació per referència podrà consistir en l'aplicació dels coeficients multiplicadors que es determinen i publiquen per l'administració tributària competent, en els termes que s'establisquen reglamentàriament, als valors que figuren en el registre oficial de caràcter fiscal que es prenga com a referència als efectes de la valoració de cada tipus de béns. Com que es tracta de béns immobles, el registre oficial de caràcter fiscal que es prendrà com a referència a efectes de determinar els coeficients multiplicadors per a la valoració d'aquests béns serà el Cadastre Immobiliari.

c) Preus mitjans en el mercat.

d) Cotitzacions en mercats nacionals i estrangers.

e) Dictamen de pèrits de l'Administració.

f) Valor assignat als béns en les pòlisses de contractes d'assegurances.

g) Valor assignat per a la taxació de les finques hipotecades en compliment del que preveu la legislació hipotecària.

h) Preu o valor declarat corresponent a altres transmissions del mateix bé, tenint en compte les circumstàncies d'aquestes, efectuades dins del termini que reglamentàriament s'establisca.

i) Qualsevol altre mitjà que es determine en la llei de cada tribut."

Una vegada dit això, el fet que els habitatges unifamiliars aïllats o les naus industrials no puguen ser valorades en l'àmbit de la Comunitat Valenciana en 2013, 2014 i 2015, per exclusió expressa de les ordres

**DIRECCIÓ GENERAL  
DE TRIBUTS I JOC**

Gregori Gea, 14.  
46009 VALÈNCIA

de la Conselleria d'Hisenda i Administració Pública aplicables en aquest àmbit per als exercicis esmentats (ja publicades —per a 2013 i 2014— o en tramitació —per a 2015—), pel mitjà establert en la lletra *b* de l'article 57.1 de la Llei general tributària, no és obstacle perquè puguen ser valorades per qualsevol altre dels mitjans previstos en l'article esmentat que resulte idoni a aquest efecte en funció de la naturalesa de tals béns, entre els que es troba, per exemple, el previst en la lletra *e* de l'article 57.1 (dictamen de pèrits de l'Administració).

En tot cas, ens referim a mitjans de comprovació de valor, és a dir, una vegada hi ha una autoliquidació per part del subjecte passiu atorgant un valor declarat als béns. Per contra, si el que pretén el consultant és determinar amb caràcter previ a la transmissió o adquisició del valor que a efectes fiscals tenen els béns esmentats, es pot usar la sol·licitud a què es refereix l'article 90 de la Llei general tributària esmentada, que estableix:

“1. Cada administració tributària informará, a sol·licitud de l'interessat i en relació amb els tributs la gestió dels quals li corresponga, sobre el valor a efectes fiscals dels béns immobles que, situats en el territori de la seua competència, seran objecte d'adquisició o transmissió.

2. Aquesta informació tindrà efectes vinculants durant un termini de tres mesos, a comptar des del dia que es notifique a l'interessat, sempre que la sol·licitud s'haja formulat amb caràcter previ a la finalització del termini per a presentar la corresponent autoliquidació o declaració i s'hagen proporcionat dades verdaderes i suficients a l'Administració tributària.

La informació esmentada no impedirà la comprovació administrativa posterior dels elements de fet i circumstàncies manifestats pel tributari obligat.

3. L'interessat no podrà entaular cap recurs contra la informació comunicada. Podrà fer-ho contra l'acte o actes administratius que es dicten posteriorment en relació amb la informació esmentada.

La falta de contestació no implicarà l'acceptació del valor que, si escau, s'haguera inclòs en la sol·licitud de l'interessat.”

Aquesta contestació s'efectua amb la normativa actualment vigent i d'acord amb la informació proporcionada en l'escrit de consulta, sense tindre en compte altres circumstàncies no mencionades o que concorregueren efectivament, i que pogueren tindre rellevància en la determinació de la verdadera naturalesa de l'operació i de les conseqüències fiscals, cosa que podrà ser objecte de comprovació administrativa.